

**INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS**

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, HEGYALJA ÚT 52. ( HRSZ.: 4836/0/A/6 ) SZÁM  
ALATT BEJEGYZETT 60 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ EGYÉB HELYISÉG –  
TERMÉSZETBEN ÜRES PADLÁSTÉR – INGATLANRA VONATKOZÓAN



2020. június 15.

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, HEGYALJA ÚT 52. ( HRSZ.: 4836/0/A/6 ) SZÁM ALATT  
BEJEGYZETT 60 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ EGYÉB HELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ ALBETÉT  
- TERMÉSZETBEN ÜRES PADLÁSTÉR - FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált önálló albetét forgalmi értékét 2020. június 15-ei határnappal az összehasonlító adatokra és a tetőtér beépítési lehetőségének forgalmi érték számítási módszereire való tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Albetét alapterülete	60 m <sup>2</sup>
Albetét fajlagos négyzetméter ára	266.667,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>16.000.000,- Ft</b>

Szakértők a forgalmi érték meghatározásánál a padlástér 2020. június 2-ai helyszíni szemle alapján egyéb információk hiányában feltételeztük, hogy az épület szerkezeti állékonysága megfelelő, a vizsgált tetőtér alatti zárófödémre egy új vendégfödém készíthető, illetve az épület szerkezete alapján a tetőtér beépítése megvalósítható.

A megállapított érték nettó érték, így amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték nettó, amelyhez az ÁFA felszámításra kerülhet a felek ÁFA körbe tartozása esetén.

Budapest, 2020. június 15.

**„BUDA-HOLD” 1.**  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 10523447-2-43

KISS-LEIZER GÁBOR  
ügyvezető  
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY  
okl. magasépítő üzemmérnök  
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: 4847/1996

## KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály ( 1113 Budapest, Zombolyai utca 5. ) megbízta a Buda-Hold Kft-t ( 1117 Budapest, Hunyadi János út 14. ) a **4836/0/A/6 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Hegyalja út 52. szám alatti padlástéri elhelyezkedésű **egyéb helyiség – természetben kialakítatlan üres padlástér – értékelésével**.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISO Mérnöki Iroda Kft. ( 1025 Budapest II. kerület, Vérhalom utca 40. ) szakértő céget fent nevezett ingatlan értékelésével.

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ( eng.sz.: 4847/1996 ) hajtotta végre.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelen állapotbeli **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a fizikai állapot figyelembevételével.

### Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatokat és a rendelkezésre álló alaprajzot.

Beszereztük: a szabályozás terv másolatát, összehasonlító adatokat, légi fotót és egyéb dokumentumokat.

### Helyszíni szemle

2020. június 2-án helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

### Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

### Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

## FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonerőtelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem ( különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai ) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

### Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

### Megbízástól való függés

A vagyonerőtelelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

### **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

### **Felhasznált adatok**

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Felelősség kizárása**

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

### **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Szakértői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

### **Érvényesség**

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### **Irat- és dokumentáció kezelés**

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

## AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány ( az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet ) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelve a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan (albetét) értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

**A piaci érték:** egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés ( fajlagos telekár meghatározása során alkalmaztuk )

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végő érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
  - Műszaki szempontok
  - Építészeti szempontok
  - Használati szempontok
  - Telekadottságok
  - Infrastruktúra
  - Környezeti szempontok
  - Alternatív hasznosítás szempontjai
  - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

### Üres tetőterek értékelése

Üres tetőterek esetében a szakmai gyakorlat alapján annak függvényében, hogy a meglévő tetőszerkezet felhasználható-e a beépítés során, illetve a padlástérben lévő felépítmények ( kémények, légudvarok ), illetve az egyéb korlátozások ( pl. gépészeti vezetékek, tartályok ) fennállnak-e, az alábbi módszertan alkalmazható a beépítési lehetőség forgalmi értékének megállapítására:

### Telekhányad + meglévő tető számított értéke:

A kialakuló, új albetétre számított tulajdoni hányad alapján a tetőtéri hasznos alapterületre eső telekhányad értékét és a meglévő tetőszerkezet és tetőtér értékét összegezzük.

**Tervezett tetőtéri beépítés forgalmi értéke - kialakítás költsége:**

A beépítési lehetőségnek megfelelően a hasznos alapterületű, átlagos jó minőségű és műszaki kialakítású lakással kalkulálva meghatározzuk az elkészült lakás becsült piaci, forgalmi értékét, majd ebből levonjuk a kialakításhoz szükséges kivitelezési és egyéb járulékos költségeket.

**A VIZSGÁLT INGATLAN AZONOSÍTÁSA**

Társasház törzslapja:

Az értékelt ingatlan címe:	1112 Budapest XI. kerület Hegyalja út 52.
Az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Helyrajzi száma:	4836
Telek területe:	541 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa:	Társasháztulajdon 1/1 t.h. A tulajdonjogot az 1-6-ig számú tulajdoni külön lapok tartalmazzák.
Terhelések:	-

Az értékelt ingatlan címe:	1117 Budapest XI. kerület Hegyalja út 52.
Az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség ( tulajdoni lap megnevezés szerint )
Helyrajzi száma:	4836/0/A/6
Alapterülete:	60 m <sup>2</sup>
Közös tulajdonból az albetéthez tartozó eszmei hányad:	148/1 000
Az ingatlan tulajdonosa:	XI. ker. Önkormányzat
Terhelések:	-

**AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, az egyik legforgalmasabb közlekedési csomópont, a BAH csomópont közvetlen közelében található, a Hegyalja út és Társ utca sarkán, a Hegyalja út 52. szám alatti lakóépület tetőterében.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények, irodaházak és bevásárlóközpont is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as évek elején épült hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel beépített.

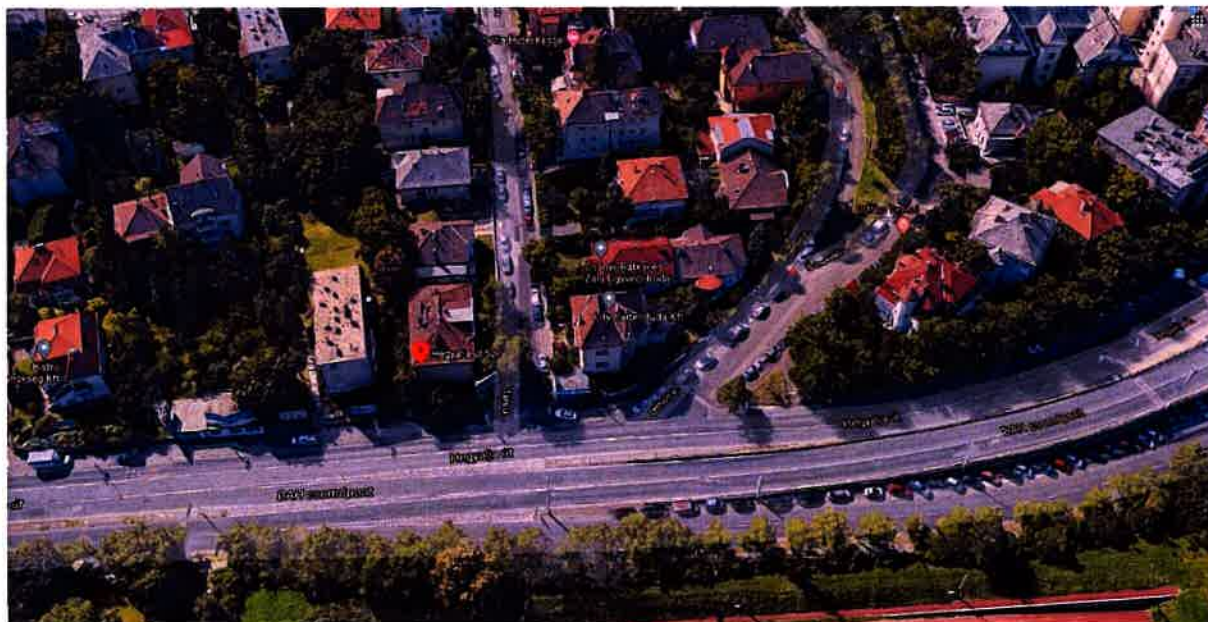
Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve jónak mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotúak. A gyalogos forgalmat aszfaltozott burkolatú járdák segítik, gépkocsival történő parkírozás a közterületen korlátozott számban tekinthető megoldottnak.

Mivel az ingatlan a kerület központi részén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: az Alkotás utcán és a Hegyalja úton közlekedő 17 és 61 jelű villamosok, illetve a 8E, 108E, 110, 112 és 908 jelű autóbuszok, amelyek megállóinak távolsága kb. 100-300 méter.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók és a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 1,5 km-en belül elérhető.

### AZ ÉPÜLET ADATAI

A szabadon állóan beépített ingatlanon egy pince + földszint + 1 emeletes, magastetős, hagyományos téglapépület áll, amely kb. az 1930-as években épült. Az épületben lévő lakások a zárt lépcsőház felől közelíthetőek meg. Az épületben nincs lift. Az épületben jelenleg 5 db lakás, a pinceszinten tároló helyiségek, illetve a padlástérben lealapított egyéb helyiség található.



Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd, beton sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglá
Födémek	Acélgerendás közbenső és fa zárófödém
Tetőszerkezet, héjalás	Magastető, cserép fedés
Külső felületek	Műkő lábazat, kőporos, simított vakolat
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, kapcsolt gerébtokos vagy már a tulajdonosok által kicserélésre került műanyag ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, de a közös használatú területek burkolatai és felületképzései részben felújítandóak

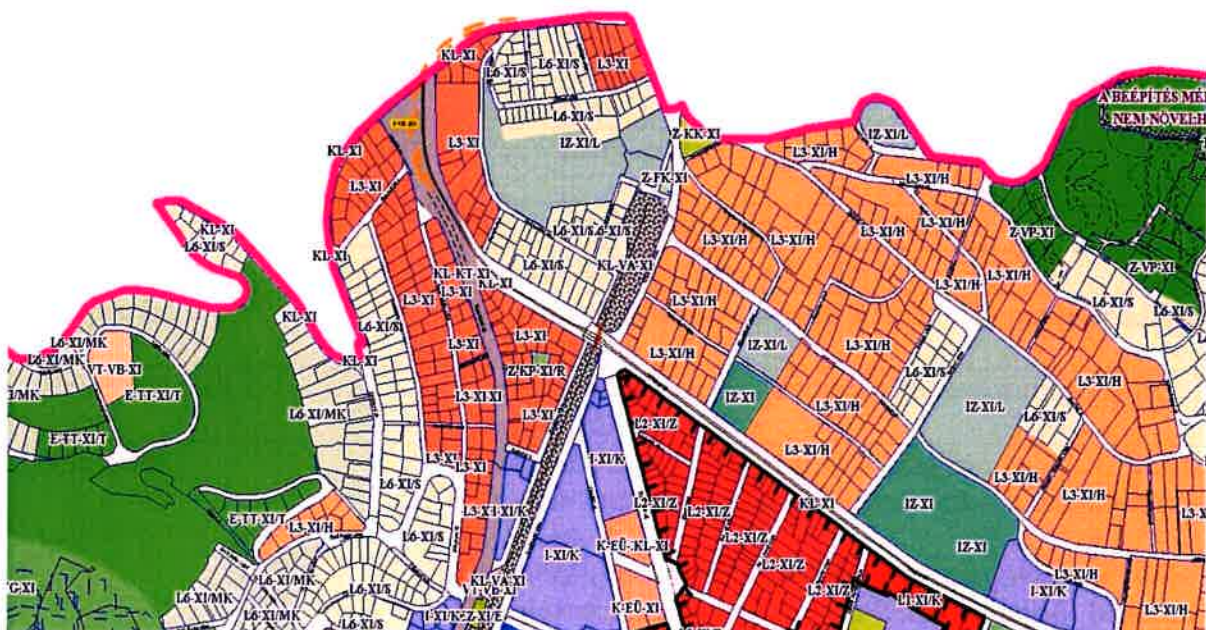
## A PADLÁSTÉRI HELYSÉG ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező nem lakáscélú, jelenleg a tulajdoni lap szerint egyéb helyiség a természetben használaton kívüli üres padlástér része. A jelenleg összefüggő padlástéri rész nincs felosztva, amely bejegyzett alapterülete a tulajdoni lap szerint: 60 m<sup>2</sup>.

Megközelítése az épületen belül, a teljes értékű lépcsőházon át lehetséges

Az ingatlan a Főépítési Iroda – Bódis Csaba tájékoztatása szerint az L3-XI/H Hegyoldali szabadon álló beépítésű terület építési övezetbe tartozik.

Az övezeti előírások: maximális beépíthetőség 20%, maximális szinterület-sűrűség: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, maximális építmény-magasság lejtő felől 10 m, minimális zöldfelület 65%. Az új ÉTV lehetővé teszi a padlástér beépítését.



## 33. § (1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

## 6. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					Legkisebb	Legnagyobb			
L3-XI/H	1500 m <sup>2</sup>	20 m	SZ	20%	6,0 m	10,0 m	65%	30%	0,75

(2) Épület lejtő felőli homlokzatmagassága nem lehet nagyobb 10 m-nél.

(3) Kereskedelmi funkció csak az épület földszintjén alakítható ki max. 500 m<sup>2</sup> bruttó felületen.

(4) Előkert nélküli beépítés esetén a földszint utcai oldalán lakás nem alakítható ki.

(5) Parkolóház nem helyezhető el.

A tetőszerkezet kötőgerendás, ún. nyereg tető, amelynek hajlásszöge kb. 40°.

A meglévő padlásfödém megtartása mellett – ha gombásodás, illetve egyéb meghibásodás nincs – új födém, ún. vendégfödém építendő.

A padlástérben kémények, szellőzők haladnak keresztül, melyek felülvizsgálata szükséges.

Az alapozás és felmenő teherhordó falszerkezet statikai vizsgálata szükséges.

Méretlen vezetékek tetőtérbe való felvezetése szükséges.

Épületen belüli elhelyezkedése	Beépíthető üres padlástér hagyományos szerkezetű, pince + földszint + 1 emelet + padlástér szintszámú lakóépületben
Beépíthető, hasznos alapterület	az albetét összesen, az ingatlan nyilvántartás alapján: nettó 60 m <sup>2</sup>
Befogadó épületbe bevezetett közművek	Víz, villany, csatorna, gáz
Helyiségek	egy egyéb helyiségként lett kialakítva
Fűtés a házban	Egyedi fűtés az egyes albetétekben
Nyílászáró	kicszerelendő, acélszerkezetű bejárati ajtó vezet a padlástéri helyiségbe
Belső felületek	Gerendázat – lécezés – cserépfedés, padozat: agyagterítés, döngölt
Minősítés	Szakértők álláspontja szerint a meglévő padlástér gazdaságosan hasznosítható. A padlástéri albetét megközelítése kiépített. <b>A kémények megközelítését, a kéményseprő járdához a kijáratot a társasháznak a közös előtérből biztosítania kell majd</b>

## A VIZSGÁLT INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### A telekhányad + meglévő tető számított értéke:

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanrészhez telekrész és a meglévő tetőszerkezet együttes értéke adja az albetétek jelenlegi értékét.

Szakértők álláspontja szerint a jelenlegi tetőszerkezet + cserépfedés, továbbá a tetőtér valószínűsíthetően csapos gerendás, vagy fafödém zárófödémére is tekintettel a meglévő tetőtéri kialakítás értéket nem képvisel, ezért az albetét értékét a hozzá tartozó tulajdoni lap szerinti eszmei hányad értékének meghatározásával egyenlően adjuk meg.

A telekhányad megállapítása során a környékre jellemző fajlagos telekárat határozzuk meg az összehasonlító adatok figyelembevételével.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés a piaci információk elemzésére épül. A forgalmi érték meghatározása során szakértők a vizsgált ingatlan környezetében az értékelés időszakában felelhető piaci adatokat és információkat összegyűjtik. A vizsgált ingatlan főbb paramétereivel történő összevetés és elemzés után, esetlegesen korrekciós tényezők (érték-befolyásoló tényezők) alkalmazásával alakul ki a reális piaci forgalmi érték.

Jelenleg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 30 napos határidővel, külön díjazás ellenében biztosít illetékhivatali, megvalósult adásvételek alapján összegyűjtött áradatokat. Szakértők tapasztalata szerint azonban ezen lekért adatokból nyert információk nem biztosítják az ingatlan teljes körű megismerését, infrastrukturális ellátottságának és műszaki állapotának leírását, jellemzően nem tartalmazza továbbá az egyes ingatlanok komfortfokozatát, közműhelyzetét sem.

Mindezek miatt szakértők az ingatlan értékeléséhez felhasznált összehasonlító adatokat az ingatlan.com és egyéb internetes ingatlanállományokból szerezték be, amelyekből saját adatbázist készítettek. Ezen adatbázisban lévő adatok az ingatlan megismerését alapterületi méretek, csatolt fényképmellékletek és pontos környezeti leírás bemutatásával biztosítják. Az értékelés során Szakértők a saját adatbázis áradatait használják fel, amelyek a szakértők által ellenőrzésre kerültek, a kínálati árakból adódó árrés 10% mértékben levonásra került és szakértők az azokból kapott adatokból határozták meg az ingatlan ún. fajlagos négyzetméterárát.

A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a méret, a műszaki paraméterek, esztétikai állapot, jogi helyzet területén értendő. Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek között. Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Első lépésben, ha kínálati áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -10%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat.

Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a telekalakot, a méretet, a közművesítettséget és egyéb egyedi adottságokat a tárgyi ingatlanhoz képest.

<b>FAJLAGOS ÜRES TELEKÁR MEGHATÁROZÁSA AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK MÓDSZERÉVEL</b>					
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4
<b>Helyszín</b>	<b>Budapest, XI. Hegyalja út 52. üres telek-ként feltételezve</b>	XI. Csöpp utca	XI. Sasad Bah csomópont közelében	XI. Sasad amerikai temető közelében	XI. Budaörsi út Bah csomópont közelében
<b>Leírás</b>	L3-XI/H hegyoldali szabadonálló beépítésű terület (max. beép. 20%, szintterületi mutató 0,75 építmény-magasság 10 m.) összközműves	Lk1-XI-03 övezeti telek, (max. beép. 40%, szintterületi mutató 2,1, építmény-magasság max. 10,5 m.) összközműves	lakóövezeti telek, 20% beépíthetőség, szintterületi mutató 0,75, építmény magasság max. 10 m, összközműves, bontandó házzal	lakóövezeti telek, 20% beépíthetőség, szintterületi mutató 0,75, építmény magasság max. 10 m, összközműves, bontandó házzal	lakóövezeti telek, 20% beépíthetőség, szintterületi mutató 0,75, építmény magasság max. 10 m, összközműves, bontandó házzal
<b>Alapterület</b>	541	364	2 300	698	621
<b>Ingatlan ára</b>		115 000 000	320 000 000	129 900 000	115 000 000
<b>Adat forrása / időpontja</b>		ingatlan.com 2020	ingatlan.com 2020	ingatlan.com 2020	ingatlan.com 2020
<b>Kínálati árrés</b>		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
<b>Fajlagos alapár</b>		284 341	125 217	167 493	166 667
<b>Módosító tényezők</b>					
<b>Földrajzi elhelyezkedés</b>	Gellérthegy, panoráma	10%	10%	20%	10%
<b>Alapterület</b>	541	-10%	20%	5%	5%
<b>Övezeti besorolás, beépíthetőség, szintterületi mutató</b>	L3-XI/H hegyoldali szabadonálló beépítésű terület (max. beép. 20%, szintterületi mutató 0,75 építmény-magasság 10 m.) összközműves	-30%	0%	0%	0%
<b>Közmű helyzet</b>		0%	0%	0%	0%
<b>Egyéb</b>	panoráma	10%	10%	10%	10%
<b>Összes módosítás</b>		-30%	40%	35%	25%
<b>átlagolt alapár</b>	202 198	199 039	175 304	226 116	208 334
<b>Módosított alapár kerekítve</b>	<b>202 000</b>				

**4836/0/A/6 hrsz. albetét**

Telek alapterülete összesen:

541 m<sup>2</sup>.

Tulajdoni hányad:

148/1 000

Tulajdoni hányadnak megfelelő földterület nagysága:

80,068 m<sup>2</sup>.

Beépítetlen telekár az összehasonlító adatok alapján:

202.000.-Ft/m<sup>2</sup>.80,068 m<sup>2</sup> \* 202.000.-Ft/m<sup>2</sup> =

16 173 736,- Ft

Meglévő padlástér + tetőszerkezet értéke:

0,- Ft

Ténylegesen számítható forgalmi érték kerekítve:

16 200 000,- Ft

Mindezek alapján a 60 m<sup>2</sup> bejegyzett alapterület minimális becült értéke a telekhányad számításával kerekítve:

**16.200.000,- Ft**  
**azaz: Tizenhatmillió-kettőszázezer forint.**

**Tervezett tetőtéri beépítés forgalmi értéke - kialakítás költsége:**

A beépítési lehetőségnek megfelelően a hasznos alapterületű, átlagos jó minőségű és műszaki kialakítású lakásokkal kalkulálva meghatározzuk az elkészült lakások becült piaci, forgalmi értékét, majd ebből levonjuk a kialakításhoz szükséges kivitelezési és egyéb járulékos költségeket.

Összehasonlító lakásárak, 2020. június

Elhelyezkedés	Leírás	A.t.	Kínálati ár	Fajlagos ár
		m <sup>2</sup>	Ft	Ft/m <sup>2</sup>
XI. Gellérthegy	régebbi építésű lakás, első emelet, 2 szobás	56	53 400 000	953 571
XI. Gellérthegy	régebbi építésű lakás, első emelet, 2 szobás	56	54 500 000	973 214
XI. Gellérthegy	teljesen felújítandó lakás 2 szobás, fszt.	60	36 900 000	615 000
XI. Gellérthegy	régi, fszt. 2 szobás lakás, jó állapotú	61	56 000 000	918 033
XI. Gellérthegy	2 szobás lakás, felújított állapotú, második emelet	58	59 900 000	1 032 759
XI. Gellérthegy	1. em. 2 szobás lakás, felújított	61	59 900 000	981 967
Fajlagos ár 10 % csökkentéssel, de a panoráma miatti +10 % növeléssel kerekítve				900 000

4836/0/A/6 hrsz. albetét

Az elkészült lakás becült forgalmi értéke:

Lakás hasznos alapterülete összesen: 60,0 m<sup>2</sup>

A környéken kialakult lakásár

az összehasonlító adatok alapján: 950.000.-Ft/m<sup>2</sup>

Szakértők a kivitelezési és egyéb járulékos költségek összegét az alábbiakban állapítják meg:

Fajlagos építési költség ÉTK 2019 évi kiadvány alapján:

$$450.000 \text{ Ft/m}^2 * 1,27 = 571.500 \text{ Ft/m}^2$$

Lakásépítési költség:

60,0 m<sup>2</sup> \* 571.500 Ft/m<sup>2</sup> - 34 290 000.- Ft

Tervezés, kivitelezés és egyéb járulékos költségek

építési költség 10%-a, azaz - 3.429.000.-Ft

Tartalékkeret 5 %:

- 1.714.500,- Ft

Összesen:

- 39.433.500.-Ft

Fentiek alapján a beépítés lehetőség vizsgálatával meghatározott becsült piaci értéke a vizsgálat tárgyát képező üres padlástérnek, kerekítve azt 10 % bizonytalansági tényezővel számolva:

$$(57.000.000,- \text{ Ft} - 39.433.500,- \text{ Ft}) * (1 - 10\%) = 15\,809\,850,- \text{ Ft}$$

**kerekítve: 15.800.000,- Ft**  
**azaz: Tizenötmillió-nyolcszázezer forint**

### AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

A két értékelési módszer számtani középértékét fogadjuk el, mint reális piaci értéket.

4209/0/A/62 hrsz. albetét

A telekhányad és a meglévő tető alapján számított érték ( Ft ):	16 200 000 Ft
A tervezett tetőtéri beépítés forgalmi értékéből levont kialakítási költségek alapján számított érték ( Ft ):	15 800 000 Ft
Számtani középérték ( Ft ):	16 000 000 Ft
<b>A vizsgált ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>16 000 000 Ft</b>

A szakvélemény elkészítésekor egyéb információk hiányában feltételeztük, hogy az épület szerkezeti állékonysága megfelelő, a vizsgált tetőtér alatti zárófedémre egy új vendégfödém készíthető, illetve az épület szerkezete alapján a tetőtér beépítése megvalósítható.

A megállapított érték nettó érték, így amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték nettó, amelyhez az ÁFA felszámításra kerülhet a felek ÁFA körbe tartozása esetén.

Budapest, 2020. június 15.

„BUDA-HOLD” 1.  
 Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
 1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
 Adószám: 10523447-2-43



KISS-LEIZER GÁBOR  
 ügyvezető  
 BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
 és Szolgáltató KFT.  
 1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY  
 okl. magasépítő üzem mérnök  
 okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC  
 okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
 eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek  
 Nem hiteles tulajdoni lapok másolatok  
 Alaprajz

Befogadó épület utcai homlokzat és a feljárat, illetve a jelenlegi belső kialakítás







## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI, Budaörsi út 59 1513 Budapest, P: 413

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Regisztrációs szám: 8000004/191772/2020

2020.05.18

BUDAPEST XI. KER.

Szélesség : 61

Belterület 4836 helyrajzi szám

1112 BUDAPEST XI. KER. Hegyalja út 52. "felülviszogatás alatt"

HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

számszerűség/kirutt megnevezés/	min.é	terület ha.m2	kat.t.jev k.É.É.É	előzetes adatok	kat.jev
				ha.m2	kat.jev

- Kivett lakóház, udvar

0

561

0.00

2.

Társasház

HRSZ

3. Hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 97307/1979/1989.10.18

jogcím: társasház alapítás

jogállás: társasház tulajdon

A tulajdoni jogot az 1-6 számú különlapok tartalmazzák.

HRSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 65589/1/2013/12.09.11

Vezetői jog

14 m<sup>2</sup> területre, (7103/409/2011).

jogosult:

nev: ELMŐ KALCÁT KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

Nem hiteles tulajdoni lap

Az a tulajdoni Lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VEGYE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Ország: H/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/191769/2020

2020.05.18

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 4836/0/A/6 helyrajzi szám

1112 BUDAPEST XI. KER. Hegyalja út 52. "felülvizsgálat alatt"

IR 882

1. A: egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma szoba/Ek	eszaki hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	60	0 0	100/1000	önkormányzati
Ba jegyző határozat: 999973/1999/1999.01.24				

2. bejegyző határozat: 77307/1929/1980.10.18

Társastér

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 207219/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi. LXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1112 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 59-61.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hitelesítő eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

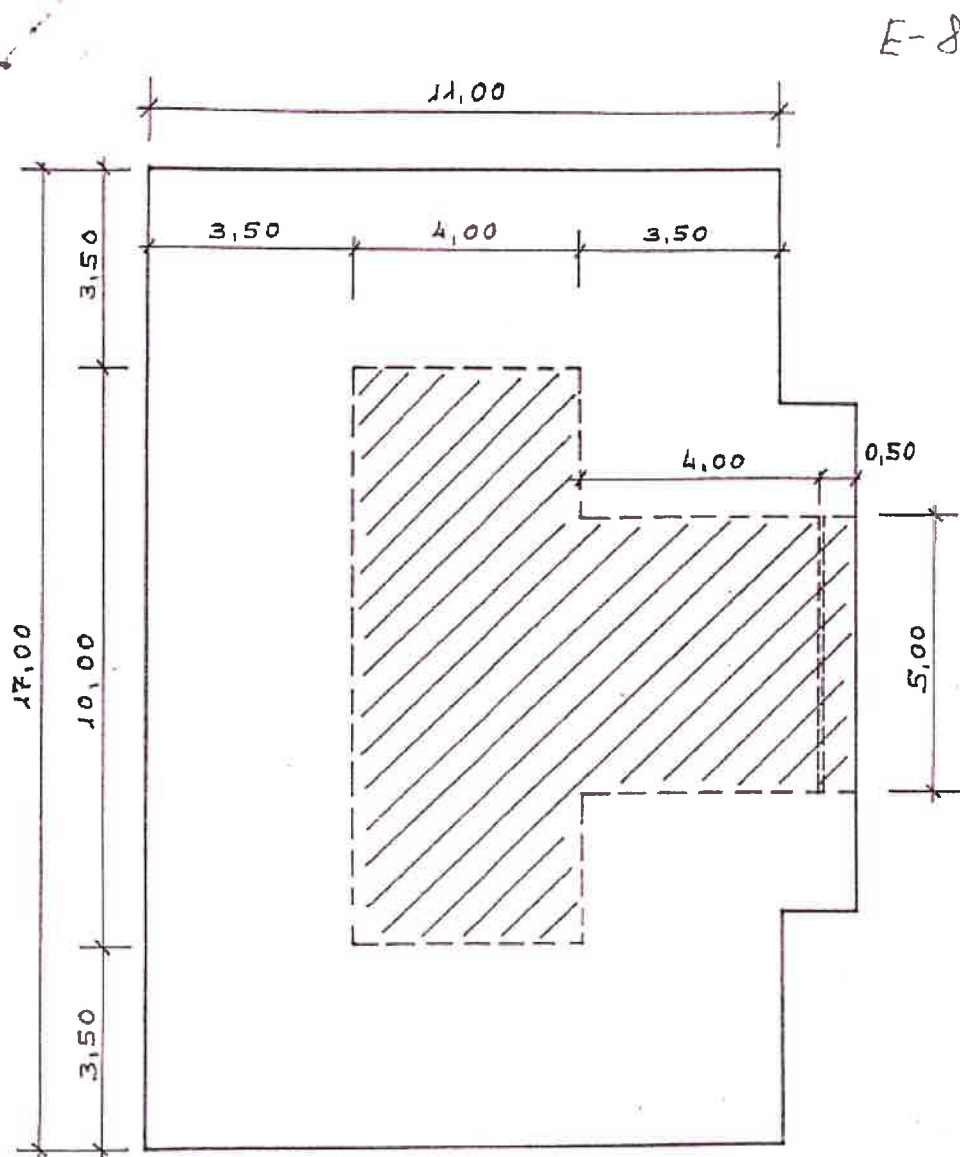
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap



Bp. XI. HEGYALJA ÚT 52.

PADLÁSTÉR: TELJES ALKAPTERÜLET: 200 m<sup>2</sup>  
EBBŐL AK 1,90m FELETTI  
BELMAGASÁGÚ TERÜLET: 60 m<sup>2</sup>